

Bebauungsplan Sondergebiet Solar
„Am Haferteich“
- Stadt Bad Salzungen -

Satzung



**Bebauungsplan Sondergebiet Solar
„Am Haferteich“
- Stadt Bad Salzungen -**

Auftraggeber:

GUP
2. Generalübernehmer GmbH
Michaelisstraße 22, 36433 Bad Salzungen

Auftragnehmer :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
-Mitglieder der Thüringer Architektenkammer-*
98527 Suhl
Platz der Deutschen Einheit 4
☎ 03681 / 35272-0
☎ 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de
info@kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

Bebauungsplan Sondergebiet Solar

„Am Haferteich“

- Stadt Bad Salzungen -

Satzung **Stand: 24.03.2010**

BEGRÜNDUNG

Inhalt

- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter Planungen**
 - 3.1 Raumordnung, Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Geografische Lage und Topografie
 - 4.2 Naturräumliche Verhältnisse
 - 4.3 Schutzgebiete
 - 4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung
 - 4.5 Verkehr
 - 4.6 Nutzungsbeschränkungen
 - 4.6.1 Altlastverdachtsflächen
 - 4.7 Immissionen, Emissionen
 - 4.8 Grund und Boden
 - 4.9 Geologie, Böden und Baugrundgutachten
 - 4.10 Denkmalschutz
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Städtebauliches Grundkonzept
 - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Technische Infrastruktur
 - 5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.6 Immissionsschutz
- 6. Begründung zur Grünordnung**
 - 6.1 Beschreibung des Plangebietes
 - 6.2 Bestandsaufnahme
 - 6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen
 - 6.4 Flächenbilanz

Anlagen

- Grünordnungsplan M 1: 1 000

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl. Nr. 8 S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. Nr.2 S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. **Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen** (Sonderdruck Nr. 3/ 1999 Thüringer Staatsanzeiger)

1. Veranlassung und Ziele

Ziel der Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzungen.

Mit dem Solarpark will die Stadt Bad Salzungen einen Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien und der damit verbundenen CO₂ – Minimierung leisten.

Gebietscharakteristik

Lage:	OT Wildprechtroda; Querstraße (zwischen Ortslage und Bundeswehrgelände)
Fläche:	ca. 2,44 ha
derzeitige Nutzung / geplante Nutzung:	Brachland (Lagerplatz) Sondergebiet Solarpark
Begründung Standortwahl:	gemäß FNP/ vorhandene ungenutzte Brachfläche / gute Besonnungslage
Erschließung:	vorhanden

Durch die Überplanung der Brachfläche wird ein städtebaulich nicht gelöster Bereich geordnet.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des zu erarbeitenden B-Planes Sondergebiet Solar „Am Haferteich“ liegt südöstlich der Stadt Bad Salzungen im Stadtteil Wildprechtroda, südwestlich der Bundeswehrkaserne „Werratal“. Auf der Fläche von ca. 2,48 ha entsteht auf einer Brachlandfläche der Solarpark. Das Gebiet ist bereits erschlossen.

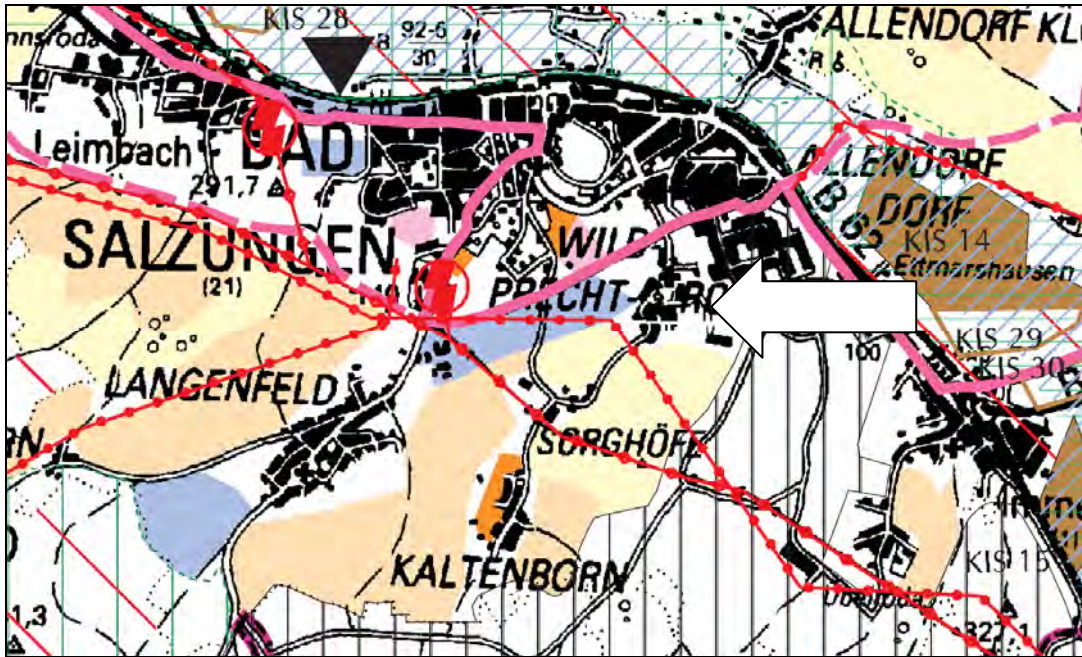
Im Norden wird der Geltungsbereich von einer Kleingartenanlage und im Süden von einer ehemaligen Schweinemastanlage mit anschließenden Acker- und Wiesenflächen begrenzt. Im Osten befinden sich die Biotope des „Haferteichs“ und des „Buchensees“ mit Grünlandflächen und westlich schließt sich der Siedlungsbereich des Ortsteils Wilprechtroda an.



3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Bad Salzungen wird für die Region Südthüringen als Mittelzentrum laut LEP ausgewiesen. Die Gemeinde soll in ihren mittelzentralen Versorgungsfunktionen sowie in ihrer Arbeitsmarktstruktur und als Arbeitsplatzschwerpunkt für den Mittelbereich wesentlich gestärkt werden. Die besondere Situation als Kurort sowie als Garnisonsstandort soll Berücksichtigung finden. Das Planungsvorhaben steht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen bevorzugt auf baulich vorgeprägten Flächen wie Deponien, Brach- und Konversionsflächen ohne besondere ökologische oder ästhetische Funktion errichtet werden (Entwurf des Regionalplanes Südwestthüringen, Grundsatz G 3- 20).



Auszug RROP-ST

3.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Sondergebietes Solar „Am Haferteich“ ist bereits im vorliegenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen vom 06.07.2009 (bekannt gemacht am 03.08.2009) ausgewiesen. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bedarf der Bebauungsplan damit nach Abschluss des Planverfahrens nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landratsamt Wartburgkreis). Nach § 21 Abs. 3 ThürKO besteht jedoch Anzeigepflicht bei der Kommunalaufsichtsbehörde.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt südöstlich der Stadt Bad Salzungen im Stadtteil Wildprechtroda, südwestlich der Bundeswehrekaserne „Werratal“. Die Fläche steigt im Norden von 256 m ü NN nach Süden auf 261m ü NN leicht an.



Standortübersicht / Luftbild GOOGLE

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Die Fläche des Plangebietes wird gegenwärtig nicht genutzt. Es handelt sich um Grünland- und verfestigte Erdstoffflächen bzw. Ruderalfluren, die sich in unterschiedlichen Sukzessionsstadien befinden. Innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche werden zwei Baufelder zum Aufstellen der Photovoltaikanlage eingerichtet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht.

4.3 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten. Flächen mit Biotopen, die nach §18 ThürNatG geschützt sind, befinden sich nicht im Geltungsbereich, liegen aber im unmittelbaren Umfeld. Nach § 18 ThürNatG besonders geschützte Biotope werden von dem Vorhaben nicht direkt betroffen, liegen aber im unmittelbaren Umfeld.

Ebenfalls im Plangebiet bzw. in seinem direkten Umfeld werden durch das Landschaftsinformationssystem Naturschutz (LINFOS) Fundpunkte für besonders geschützte und streng geschützte Arten (Teichralle, Moorfrosch, Seefrosch) ausgewiesen.

Die bisher ungenutzten und relativ feuchten Flächen um den Haferteich stellen ideale Rückzugsgebiete für die genannten Arten dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten teilt die Untere Wasserbehörde mit. Dem Vorhaben wird zugestimmt.

4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Der Standort ist unbebaut. Das nördlich der „Querstraße“ gelegene Gebiet wurde als Baustoff- bzw. Betonbauteilelager genutzt und später offengelassen.

4.5 Verkehr

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die „Querstraße“, die den Standort in zwei Bereiche teilt.

4.6 Nutzungsbeschränkungen

Der WVS weist darauf, dass sich im Verfahrensgebiet eine prioritäre Trinkwasserleitung DN 150 Asbestzement vom Gruppenwasserwerk Barchfeld zum Ortsnetz Wildprechtroda befindet.

Da es sich um eine wasserwirtschaftliche Anlage welche vor dem Jahr 1990 errichtet wurde, ist § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) vom 20.12.1993 anzuwenden. Durch § 9 GBBerG hat der Gesetzgeber bestimmt, dass Kraft Gesetzes beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Versorgungsunternehmen im Umfang der vorhandenen Grundstücksnutzung entstehen. Eine Gefährdung oder Überbauung dieser wasserwirtschaftliche Anlage ist auszuschließen. Die Einhaltung des Schutzstreifen gemäß DVGW Arbeitsplatt W-400-1 Pkt. 8 muss gewährleistet sein.

Weitere Nutzungsbeschränkungen bestehen für den Bereich zurzeit nicht.

4.6.1 Altlastverdachtsflächen

Auf den entsprechenden Grundstücken sind im Thüringer Altlasteninformationssystem keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Sollten dem bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung, etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt Wartburgkreis für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen.

4.7 Immissionen, Emissionen

Im Plangebiet sind keine relevanten Immissionen und Emissionen vorhanden.

4.8 Grund und Boden

Der nördliche Planbereich befindet sich bereits im Eigentum des Investors. Der südliche Planbereich ist im Eigentum der Stadt Bad Salzungen.

4.9 Geologie, Böden und Baugrundgutachten

Geologie, Böden

Das im Bebauungsplan Nr. 47 bezeichnete Gebiet befindet sich südwestlich der Werraau im Bereich eines Vorfluters, welcher nordwestlich in den nach Norden fließenden Pfützbach mündet. Östlich befinden sich mit dem Haferteich und der Buchensee zwei erdfallbedingt entstandene Oberflächengewässer im Bereich einer Ablaugungsfläche von im tieferen Untergrund befindlichen Salzgesteinen des Zechsteins (innerer Salzhang).

Im Planungsgebiet streichen die geschichteten Sand- und Schluffsteine des Unteren Buntsandsteins (Calvörde-Folge) aus, welche oberflächennah verwittert und aufgelockert sein können. Überlagernd befinden sich fluviatil gebildete quartäre Lockergesteine.

Hydrogeologie/Grundwasserschutz

Das Grundwasser kann nach den bei der TLUG vorliegenden Informationen relativ oberflächennah angetroffen werden. Östlich befinden sich Quellzuläufe zum Pfützbach, nördlich und östlich Schachtbrunnen. Es besteht eine mittlere Schutzwirkung der Grundwasserdeckschichten. Die Planungsfläche befindet sich nach Informationen der TLUG außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Das Umfeld von Hafer- und Buchenteich erstreckt sich geologisch gesehen im Ausstrich geschichteter Festgesteine des Unteren Buntsandsteins. Speziell im Planungsgebiet stehen kiesige Sande und sandige Schluffe an, die als fluviatile Umlagerungen und Schwemmmassen des Pfützbaches entstanden sind und Lockergesteinscharakter haben.

Die im tieferen Untergrund vorhandenen Sedimentgesteine des Zechsteins enthalten wasserlösliche Steinsalze (Niveau Werra-Steinsalz). Die gegenwärtige Lösungsfläche der Salze, der sog.

Salz. hang, verläuft im Großraum Bad Salzungen von NW nach SE und überdeckt auch die Planungsfläche.

Der oberflächennahe Baugrund ist im Planungsgebiet überwiegend unproblematisch. Die im tieferen Untergrund vorhandenen wasserlöslichen Salzgesteine unterlagen in der jüngeren geologischen Vergangenheit einer flächenhaften Ablaugung (Subrosion), die mit weiträumigen bruchlosen Geländesenkungen, mit Spaltenbildungen an der Erdoberfläche und mit lokalen Einbrüchen (Haferteich, Buchensee) verbunden war. Ungeachtet der verhältnismäßig unkomplizierten Verhältnisse im oberflächennahen Baugrund können deshalb Veränderungen der Erdoberfläche infolge subterranean Lösungsvorgänge für die Zukunft nicht generell ausgeschlossen werden. Vorbeugende technische Sicherungen gegen solche Ereignisse gibt es in der Regel nicht. Das vorhandene Standortrisiko ist zurzeit nicht exakt zu bewerten, doch ist bei Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahme (Solaranlagen) und deren niedriger geotechnischer Kategorie eher von einem mäßigen bis geringen Erdfallrisiko auszugehen.

Eine Baugrunderkundung ist in den betroffenen Gebieten zu empfehlen. Die Boden-, Fels- und Grundwasserverhältnisse sind nach Art und Umfang so zu erkunden und zu untersuchen, dass die Eignung als Baugrund feststellbar ist (DIN 4020).

Zusammenfassend ergeben sich seitens der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie bei Beachtung der Hinweise/Anregungen gegenüber o. g. Vorhaben keine Bedenken.

Baugrundgutachten

Es liegt kein Baugrundgutachten vor.

4.10 Denkmalschutz

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich. Es befinden sich auch keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Gemäß § 16 des Gesetzes unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Mit der Planung wird folgende Zielstellung verfolgt:

- Bauplanungsrechtliche Sicherung des Plangebietes als Sondergebiet Solar gem. § 11 BauNVO
- Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Planbereiches geschaffen werden

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet hier: -Solarpark / Photovoltaikanlage- nach §11 (1) BauNVO festgesetzt.

Es sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung Solarpark dienen.

Begründung

Das Plangebiet soll ausschließlich der Photovoltaiknutzung dienen. Deshalb werden nur Nebenanlagen zugelassen, die diesem Ziel dienen.

5.3 Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Querstraße. Diese bleibt als öffentliche Verkehrsfläche erhalten.

5.4 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Im Bereich der Baumaßnahme befinden sich keine Elektroenergieversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH.

Die Beurteilung der Netzanschlussmöglichkeiten von Eigenerzeugungsanlagen erfolgt im Rahmen einer Netzverträglichkeitsprüfung.

Erst nach Eingang eines schriftlichen Antrages kann die Beurteilung der Netzanschlussmöglichkeiten von Eigenerzeugungsanlagen durchgeführt werden. Hierbei prüft der Netzbetreiber die netztechnischen Bedingungen des betreffenden Netzgebietes.

Die Ermittlung des technisch und wirtschaftlich günstigsten Netzverknüpfungspunktes erfolgt unter Berücksichtigung der gültigen VDE-Vorschriften, den anerkannten Regeln der Technik, den Technischen Anschlussbedingungen TAB 2007, den gültigen "VDEW-Richtlinien für Anschluss und Parallelbetrieb von Eigenerzeugungsanlagen am Nieder- bzw. Mittelspannungsnetz" und den vorgegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen (EnWG, EEG und KWKG).

Die TEN Thüringer Energienetze GmbH hat die E.ON Thüringer Energie AG als Dienstleistenden beauftragt, das vorgenannte Verfahren, einschließlich der notwendigen Prüfungen, durchzuführen.

Trinkwasser, Abwasser

Nicht erforderlich

Hinweis:

Am 15.03.2010 fand eine Abstimmungsberatung zwischen der GUP mbH Bad Salzungen und dem WVS statt (siehe Niederschrift).

Hier wurde folgende Vereinbarung abgeschlossen:

1. Die im Schutzstreifenbereich befindlichen Anlagenteile der Photovoltaikanlage sind gründerfrei zu errichten, d. h., auf die Anordnung von Fundamenten ist grundsätzlich zu verzichten,

2. Errichter und Betreiber der Anlage gewähren dem Wasser und Abwasser - Verband Bad Salzungen Grundlagen der bestehenden Dienstbarkeiten jederzeit zur Durchführung von Instandhaltungs- bzw. Reparaturarbeiten die Grundstücksbenutzung.
3. Für die unter Punkt 2 aufgeführten Arbeiten des Verbandes an der Trinkwasserleitung sind durch den Betreiber entsprechende Baufreiheitsleistungen zu erbringen.
4. Eine Haftung des Wasser und Abwasser - Verbandes Bad Salzungen für aus Havarien bzw. Rohrbrüchen resultierende Schäden an Grundstück und Anlagenteilen wird ausgeschlossen. Vor Baubeginn ist der GUP mbH die genaue Lage der über das Flurstück 191/17 führenden Trinkwasserleitung anzuzeigen.

Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird versickert am Standort.

Löschwasser / Brandschutz

Nicht erforderlich

In brandschutztechnischer Hinsicht sind folgende Hinweise zu beachten:

Das Straßennetz und alle für den Einsatz der Feuerwehr erforderlichen Verkehrs- und Aufstellflächen sowie Wendemöglichkeiten sind im Plangebiet so zu befestigen und herzurichten, dass sie mit 10 t- Achslast Feuerwehrfahrzeuge befahren werden können.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die DIN 14090 -„Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es wird empfohlen, die örtliche zuständige Feuerwehr bei Fertigstellung des Solarparks bzw. Photovoltaikanlage in Kenntnis zu setzen und des Weiteren aus einsatztaktischen Gesichtspunkten (Einsatzplanung) ihr die Möglichkeit einzuräumen sich vor Ort über die Gegebenheiten zu informieren. Gegebenenfalls erforderliche Unterlagen wie Übersichts- bzw. Lageplan, Verzeichnis über Ansprechpartner sowie vorhandene Sicherheitsdatenblätter bzw. Regeln für den Umgang mit spannungsführenden elektrischer Anlagen und Einrichtungen sind der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

Abfall- / Müllentsorgung*

Nicht erforderlich

Gasversorgung

Nicht erforderlich

Im Baubereich befinden sich keine Gasleitungen der Werragas GmbH.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Trassenkorridor für die vorhandene TW – Leitung DN 150 AZ wird gekennzeichnet.

Da es sich um eine wasserwirtschaftliche Anlage welche vor dem Jahr 1990 errichtet wurde, ist § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) vom 20.12.1993 anzuwenden.

Das Leitungsrecht ist zu beachten.

Sonstige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen nicht.

5.6 Immissionsschutz

Nicht erforderlich